

Peter Gabathuler
Präsident SVP Grabs
Dorfstrasse 18
CH-9472 Grabs
+41 76 423 02 92

Gemeinderat Grabs
Gemeinderatskanzlei
Sporgasse 7
CH-9472 Grabs

Grabs, 22. Juni 2021

Sondernutzungsplan «Zentrum Grabs» / Zentrumsplanung Offener Brief an den Gemeinderat

Geschätzte Mitglieder des Gemeinderats

Nach vielen Jahren der Planung präsentieren uns die Zentrum Grabs Genossenschaft und der Gemeinderat den Sondernutzungsplan und ein Richtprojekt für das Volg-Areal. Höchst professionell und blumig umschrieben, werden uns die Vorzüge von Sondernutzungsplan und Projekt schmackhaft gemacht. Grundsätzlich begrüssen wir die Bemühungen zur Gestaltung eines attraktiven Dorfkerns in Grabs und einer möglichst sinnvollen Nutzung der entsprechenden Grundstücke. Bei etwas genauerer Betrachtung ergeben sich jedoch einige Fragen, welche wir nachfolgend gerne an den Gemeinderat stellen.

1. Zentrumsplanung Grabs generell

Eine zielführende Zentrumsplanung müsste die Bereiche beidseitig der Staatsstrasse zwischen Grabserbach und Lindenweg/Sporgasse einschliessen. Im kommunalen Richtplan ist sogar ein merklich grösseres Gebiet für die Zentrums- und Platzgestaltung markiert. Dem Vernehmen nach sind zwischen Ochsen- und Raiffeisengebäude aktuell ebenfalls Planungen im Gange, zudem ist im Jahr 2019 die Liegenschaft gegenüber dem Postgebäude zum Verkauf gestanden. Eine Zentrumsplanung mit einem echten Mehrwert für die Grabser Bevölkerung ist nur schwer vereinbar mit den Interessen privater Liegenschaftsbesitzer und Investoren, entsprechend sollte sich die Gemeinde die dazu nötigen Flächen sichern.

1. Hat sich der Gemeinderat in den letzten Jahren aktiv darum bemüht, Grundstücke im Dorfkern zu erwerben, inklusive das Grundstück der Zentrum Grabs Genossenschaft?
2. Wenn nein, weshalb nicht? Wenn ja, woran sind die Bemühungen gescheitert?
3. Weshalb verzichtet der Gemeinderat auf eine ganzheitliche Zentrumsplanung und präsentiert uns stattdessen schrittweise Einzelprojekte?
4. Was spricht dagegen, mit der Zentrumsüberbauung zuzuwarten und ein Gesamtprojekt über die eingangs erwähnte Fläche zu erarbeiten?

2. Verkehrsführung / Strassenraum

Im Sinne einer vorausschauenden Planung wäre unbedingt die bereits heute ungenügende Verkehrssituation im Bereich Werdenstrasse-Staatsstrasse-Dorfstrasse nachhaltig und für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern. Für ein entspanntes und sicheres Nebeneinander von Langsamverkehr und motorisiertem Individualverkehr wäre eine Aufweitung der Verkehrsflächen und eine markante Verbesserung bei der Kreuzung Staatsstrasse-Werdenstrasse nötig. Obwohl es bestehende Pläne für einen Kreisverkehr an dieser Stelle gibt, wäre dies unter den vorgesehenen Platzverhältnissen kaum mehr möglich. Der vorliegende Plan sieht tendenziell eine weitere Verengung der Verkehrsflächen und definitiv keine Verbesserung der Situation vor. Die der Werdenstrasse entlang angeordneten Parkplätze und der reduzierte Strassenabstand im Bereich der Kreuzung Staatsstrasse-Werdenstrasse reduzieren zudem die Sicht und beeinträchtigen so die Verkehrssicherheit weiter.

1. Mit welcher Begründung verzichtet der Gemeinderat auf eine nachhaltige und langfristige Verbesserung der Verkehrssituation im Dorfkern?

2. Was sieht der Gemeinderat nach Realisierung der geplanten Überbauung noch für Möglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssituation an dieser Stelle?
3. Aus welchem Grund soll an dieser Stelle kein Kreisverkehr realisiert werden?

3. Öffentlicher Verkehr

Eine gute ÖV-Anbindung ist auch in unserer ländlichen Gegend wichtig. Dazu gehören grosszügige und sichere Haltestellen und Warteräume. Die aktuelle Situation beim Postplatz ist ungenügend. Ideal wären zwei grosszügige, einander gegenüberliegende Busbuchten mit überdachten Warteräumen. Dies wäre einerseits bei der Post und andererseits beim Volg-Areal beidseitig möglich. Eine Verlegung der Staatsstrasse wäre nicht nötig. Der Abschnitt Werdenstrasse zwischen Marktweg und Staatsstrasse wird aktuell als Wendestrecke für den ÖV genutzt, steht gemäss Projekt dafür in Zukunft aber nicht mehr zur Verfügung.

1. Wie weit hat sich der Gemeinderat darum bemüht, dass entweder im Raum Post oder im Bereich Volg-Areal bei bestehender Strassenführung zwei einander gegenüberliegende Busbuchten realisiert werden können?
2. Erachtet der Gemeinderat die vorgeschlagene, über eine vielbefahrene Strassenkreuzung hinweg versetzte Anordnung der Bushaltestellen mit weit auseinanderliegend angeordneten Fussgängerüberquerungen als ideal?
3. Wo sollen die Busse wenden, wenn die Strasse dem Grabserbach entlang dazu nicht mehr zur Verfügung steht?

4. Parkplatzsituation

Im Dorfzentrum herrscht mit Ausnahme des jetzigen Volg-Areals ein ungenügendes Angebot an gut zugänglichen Parkplätzen. Entsprechend wird der Volg-Parkplatz regelmässig auch für den Besuch der umliegenden Geschäfte (Bank, Post, Lindenweg, Ochsen, etc.) genutzt.

Gemäss aktuellen Erfahrungswerten besteht auch im Zentrum von Grabs eine Nachfrage von 1,5 bis 1,8 Parkplätzen pro Wohnung. Inklusive vorgeschriebener Besucherparkplätze besteht also alleine für die 35 Wohnungen ein Bedarf an ca. 60 bis 70 Parkplätzen. Für Verkaufsgeschäfte, Büros und Dienstleistungsbetriebe wird im Planungsbericht von einem realistischen Bedarf von weiteren 87 Parkplätzen ausgegangen. Effektiv wären also für das vorliegende Projekt ca. 150 bis 160 Parkplätze bedarfsgerecht – der Planungsbericht geht dagegen von einem «Regelbedarf» von 136 Parkplätzen aus. Mit Verweis auf die gute Erschliessung mit dem ÖV und technische Normen wird eine erhebliche Parkplatzreduktion auf 107 Parkplätze als zulässig erachtet und sogar eine weitere Unterschreitung dieses technisch hergeleiteten Mindestbestandes auf 96 Parkplätze gutgeheissen.

Um eine «optimale Verfügbarkeit zu gewährleisten und Nutzungskonflikten vorzubeugen», sollen die Parkplätze bewirtschaftet werden. Anders formuliert: damit die Parkplatzknappheit noch etwas eingedämmt werden kann, werden die Parkplätze gebührenpflichtig und die Nutzungsdauer beschränkt. Dass Abgangs- und Ankunftsort gut mit dem ÖV erschlossen sein müssen, damit deren Nutzung überhaupt in Frage kommt, wird nicht oder zu wenig beachtet.

1. Mit welcher Begründung erachtet der Gemeinderat eine Realisierung von lediglich ca. 60% der gemäss aktuellen Erfahrungswerten und Berechnungen benötigten Parkplätze als ausreichend?
2. Aus welchen gut mit dem ÖV erschlossenen Regionen sollen aus Sicht des Gemeinderates die Personen zur Belegung des Dorfzentrums anreisen und wo stehen die gut mit dem ÖV erschlossenen Arbeitsplätze für die späteren Bewohner der Zentrumsliegenschaft zur Verfügung, dass mit dem Argument «gute ÖV-Anbindung» eine so massive Parkplatzreduktion als zulässig erachtet wird?
3. Weshalb sollen bei dieser privaten Überbauung die geltenden Regeln bezüglich Parkplätze nicht eingehalten bzw. umgangen werden?
4. Was sieht der Gemeinderat für die umliegenden Liegenschaften für Konsequenzen in Sachen Parkplatzsituation, wenn dieses Projekt so realisiert wird?
5. Hat der Gemeinderat aus den früheren «öffentlichen» Bauprojekten Erkenntnisse in Sachen Parkplatzbedarf (z.B. chronische Parkplatzknappheit bei den Schulhäusern, Kirchgemeindehaus, etc.) gewonnen und in die Überlegungen einfließen lassen?
6. Wo in der näheren Umgebung stehen ersatzweise genügend Parkplätze oder Fläche zur Parkplatzerstellung zur Verfügung, wenn die sich abzeichnende Parkplatzknappheit akut ist?
7. Dient die geplante Bewirtschaftung der Parkplätze im Dorfzentrum dazu, kurz- oder mittelfristig alle Parkplätze in Zentrumsnähe zu bewirtschaften?

8. Dient der vorgesehene Sondernutzungsplan dazu, um das eigentlich notwendige, kostenintensive 2. Tiefgaragengeschoss zu umgehen?

5. Grabser Dorfplatz

Der als Mehrwert für die Bevölkerung und zur Nutzung für Märkte und Veranstaltungen angepriesene Grabser Dorfplatz misst exklusive Parkplätze und Brunnenanlage ca. 400 m² (20 x 20 Meter), mit Parkplätzen ca. 600 m². Allein der «Werdenberger Buuremart» benötigt erheblich mehr Platz.

1. Für welche Märkte und Veranstaltungen sieht der Gemeinderat diesen Platz konkret als geeignet?
2. Erachtet der Gemeinderat einen Dorfplatz in dieser Grössenordnung für unsere Gemeindegrösse als zweckmässig und ausreichend, bzw. verdient ein solcher Platz überhaupt die Bezeichnung «Dorfplatz»?
3. Besteht irgendwo eine verbindliche Regelung, dass der private Liegenschaftsbesitzer diesen Platz der Öffentlichkeit für Veranstaltungen zur Verfügung stellen muss?

6. Quartierplatz

Bei Wohnbauten mit sechs und mehr Wohnungen ist gemäss kantonalem Baugesetz die Realisierung geeigneter Spiel- und Erholungszonen für die Bewohner vorgeschrieben. Gemäss dem Grabser Bauereglement hat diese Fläche mindestens 1/5 der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen. Für die geplante Wohnfläche von 2'941 m² wäre demnach ein Spiel- und Begegnungsbereich von ca. 600 m² vorgeschrieben. Der geplante, wiederum für die Öffentlichkeit gepriesene «Quartierplatz mit Sitz- und Spielgelegenheiten» misst ca. 250 m², die gesamte in diesem Bereich begrünte Grundstücksfläche kaum 600 m².

1. Inwiefern sieht der Gemeinderat in diesem Bereich einen tatsächlichen Nutzen und Mehrwert für die Grabser Bevölkerung?
2. Wo haben die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnungen die erforderliche Spiel- und Sitzgelegenheit?
3. Dient der Sondernutzungsplan dazu, die geltenden Regeln bezüglich Spiel- und Begegnungsbereich zu umgehen?
4. Besteht eine verbindliche Regelung, dass der «Quartierplatz» der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen muss?

7. Lärmschutz

Vor wenigen Monaten wurde an der Werdenstrasse die Lärmsanierungsmassnahme «Tempo 30» umgesetzt. Das in diesem Zusammenhang vorgelegte Gutachten bescheinigt eine jährliche Verkehrszunahme von 1.26% seit 1991. Diese Grundlage und die weiter prognostizierte Verkehrszunahme von 26.3 – 30% bis 2036 waren nötig, damit die Massnahme der Temporeduktion begründet werden konnte. Im vorliegenden Planungsbericht geht man in der Lärmschutzbeurteilung davon aus, dass das Verkehrsaufkommen in den letzten Jahren nicht zugenommen habe. Mit dieser Grundlage und anderen einigermaßen abenteuerlichen Argumenten werden die Lärmschutzvorschriften beim geplanten Projekt gerade noch knapp erfüllt. Man darf davon ausgehen, dass bei korrekter Berücksichtigung der Verkehrszunahme und anderen tatsächlichen Gegebenheiten die Lärmschutzvorschriften nicht erfüllt wären.

1. Wie rechtfertigt der Gemeinderat die gegensätzliche Datengrundlage in Bezug auf das Verkehrsaufkommen innert weniger Monate?
2. Erachtet es der Gemeinderat als zulässig und sinnvoll, an dieser wichtigen und zentralen Lage 35 Wohnungen zu erstellen, wenn die Lärmschutzvorschriften bereits ab Beginn nur mit einem Griff in die Trickkiste knapp eingehalten werden können?
3. Besteht aus Sicht des Gemeinderates nicht die Gefahr, dass eine Publikumsnutzung auf dem Grundstück dereinst aus Lärmschutzgründen eingeschränkt oder verunmöglicht wird?

8. Fazit

Nach genauerer Betrachtung von Sondernutzungsplan und Richtprojekt kommt die SVP Grabs zu den folgenden Schlüssen:

- Die aktuell geplante Überbauung bietet keinen nachhaltigen und erkennbaren Mehrwert für die Grabser Bevölkerung.

- Für Bewohner, Arbeitnehmer, Besucher und Kunden herrschen Parkplatzknappheit und generell beengte Verhältnisse.
- Es besteht der dringende Verdacht, dass der Sondernutzungsplan primär dazu dienen soll, die geltenden Bauvorschriften (insb. bzgl. Parkplätze, Spiel- und Begegnungsbereich) zu umgehen.
- Mit der Genehmigung dieses Sondernutzungsplanes und der Realisierung eines Bauprojektes in dieser Grössenordnung wird eine Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation sowie eine attraktive Zentrumsgestaltung dauerhaft verunmöglicht.

Seit Anfang 2021 ist der Gemeindepräsident offiziell im Verwaltungsrat der Zentrum Grabs Genossenschaft vertreten, wodurch eine nachweisliche Nähe zum Grundeigentümer besteht. Ob der Gemeinderat während der ganzen Entwicklungsphase tatsächlich im Sinne der Bevölkerung agiert und deren Interessen vertreten hat, darf daher in Frage gestellt werden. Der Vollständigkeit halber muss erwähnt werden, dass die seit dem 1. Januar 2021 neu im Amt stehenden Gemeinderäte diesbezüglich unbelastet sind. Ihnen obliegt es nun, den Sondernutzungsplan überarbeiten zu lassen oder abzulehnen.

9. Anregungen

Wir danken dem Gemeinderat für die Prüfung und Beantwortung der vorangehenden Fragen. Ergänzend bringen wir nachfolgend einige Anregungen zur Zentrumsplanung an. Ein für unsere Gemeindegrösse attraktives und der Allgemeinheit dienendes Dorfzentrum sollte unserer Ansicht folgende Bedingungen erfüllen:

- Ein grosszügiger, übersichtlich gestalteter, mit überdachten Teilen versehener und unserer Gemeindegrösse entsprechender Dorfplatz, welcher effektiv für Märkte und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann.
- Angrenzende oder integrierte, ebenfalls grosszügige Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.
- Eine nachhaltige und grosszügig gelöste Verkehrs- und Parkplatzsituation mit aufgeweiteten Verkehrsflächen, grosszügigen und einander gegenüberliegenden Busbuchten und Warteräumen sowie ausreichend gut erreichbaren und kostenlosen Parkplätzen (auch zur Entlastung der umliegenden Liegenschaften).
- Miteinbezug der umliegenden Grundstücke und allenfalls ergänzende Ausscheidung von der Allgemeinheit dienenden Flächen auf denselben.
- Auf den verbleibenden Flächen eine dazu passende Überbauung für ein möglichst vielfältiges Angebot an kleinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben.
- Rückgabe für die Öffentlichkeit nicht benötigter Grundstücke und Gebäude an privatwirtschaftliche Eigentümer.

Unsere Anregungen stehen den aktuell vorliegenden Plänen entgegen. Ein solches Dorfzentrum kann auf privaten Grundstücken kaum realisiert werden. Dass ein Teil der Grabser Bevölkerung diese Auffassung teilt, zeigt auch eine laufende Petition zum Thema. Deshalb fordern wir den Gemeinderat auf, ungeachtet aller geleisteten Vorarbeiten die Situation nochmals grundlegend zu überdenken und einen Erwerb zumindest eines Teiles der Zentrumsliegenschaften anzustreben. Nur so ist eine der Allgemeinheit dienende Zentrumsgestaltung möglich.

Kann mit den Eigentümern dieser Liegenschaften keine Einigung erzielt werden, sind sie regelkonform zu bebauen. Sondernutzungspläne sind in diesem Fall nicht gerechtfertigt und schlicht unfair gegenüber allen anderen privaten Grundstücksbesitzern. Kleine Zugeständnisse sind denkbar, sofern im Gegenzug entsprechende Flächen für Bushaltestelle und Erweiterung der Kreuzung Werdenstrasse-Staatsstrasse zur Verfügung gestellt werden.

Herzlichen Dank im Voraus für die Beantwortung unserer Fragen und die Aufnahme und Prüfung unserer Anliegen.

Für die SVP Grabs:



Peter Gabathuler
Präsident SVP Grabs



Sascha Schmid
Kantonsrat



Heini Gantenbein